

# Un 3<sup>e</sup> trimestre décevant

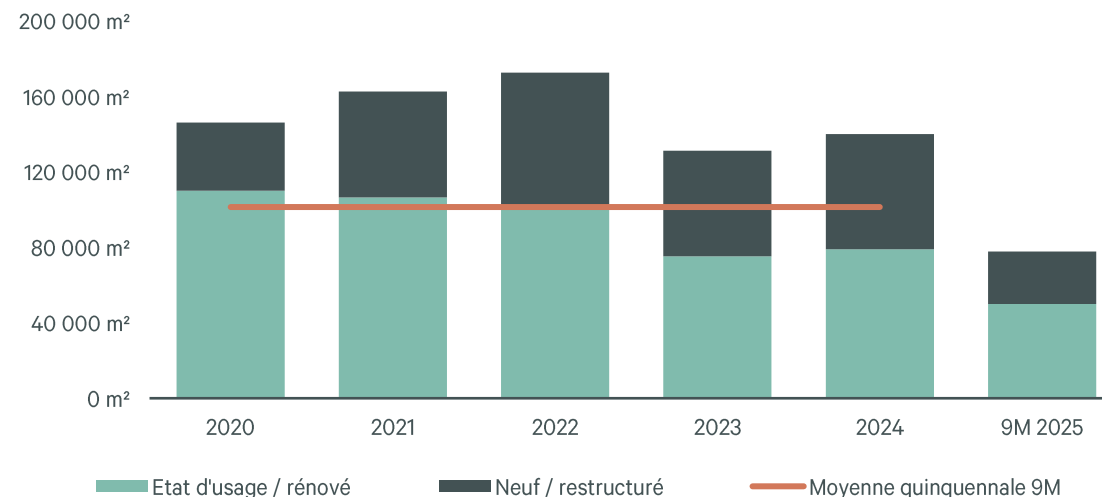


Note : La flèche indique l'évolution annuelle

## Demande placée

- Après une bonne première partie d'année, le marché des bureaux méditerranéen semble ralentir. Au total, la demande placée a cumulé 77 900 m<sup>2</sup> sur les neufs premiers mois de l'année, en hausse de + 10 % par rapport à l'année dernière à la même période.
- Si une dynamique particulière avait entouré le Pays d'Aix grâce à plusieurs transactions significatives, elle a marqué le pas au 3<sup>e</sup> trimestre. En effet, ce sont 5 000 m<sup>2</sup> commercialisés au T3 2025 contre 7 300 m<sup>2</sup> au T3 2024. Pour autant, la bonne performance du 1<sup>er</sup> semestre a *in fine* permis au Pays d'Aix d'afficher une progression annuelle des volumes avec 43 700 m<sup>2</sup> placés à fin septembre (+ 28 % sur un an).
- La ville de Marseille peine à rebondir. Au total, ce sont 34 200 m<sup>2</sup> qui y ont été placés (- 41 % sur un an). En plus de l'absence de grandes transactions (> 5 000 m<sup>2</sup>), les volumes se contractent sur tous les autres créneaux de surfaces. Le nombre de transactions est en nette baisse sur un an (89 enregistrées contre 137 l'année dernière) avec un recul prononcé sur les petites surfaces (< 500 m<sup>2</sup>), illustrant le retrait des TPE / PME dans l'attente d'une conjoncture plus clémente pour réaliser leurs projets immobiliers.
- Au niveau géographique, la demande placée du Pays d'Aix s'est focalisée sur le Pôle d'Activités qui a concentré 54 % des volumes. A Marseille, le secteur sud tire son épingle du jeu en concentrant 31 % des volumes, à nuancer avec la baisse des volumes sur Euromed, secteur historiquement porteur, qui subit la baisse des grandes demandes.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Sources : CBRE Research, Immostat, T3 2025

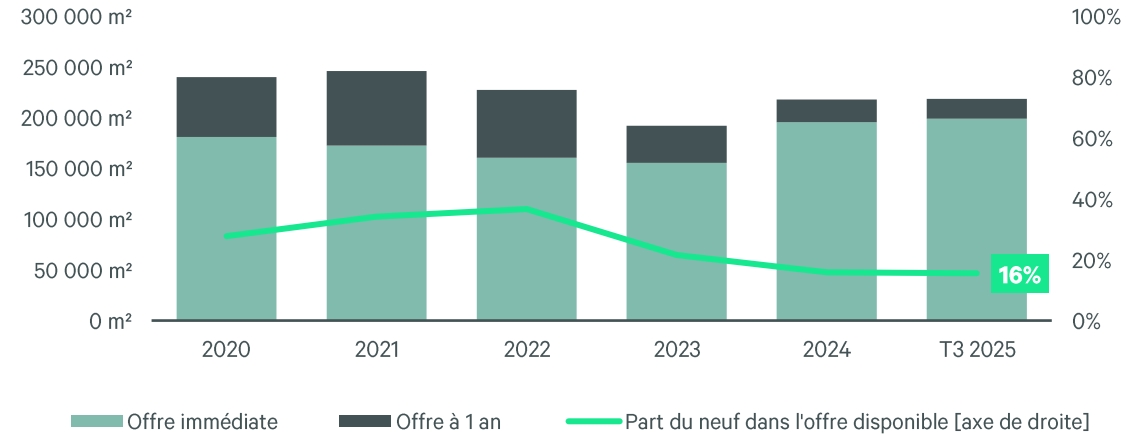
### Offre

- Au T3 2025, l'offre immédiate totalise 198 900 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la métropole d'Aix – Marseille, en légère baisse par rapport au T2 2025 (- 2 %). L'offre neuve reste famélique et ne représente que 16 % des volumes disponibles. Le marché reste dans l'ensemble tendu à l'offre avec un taux de vacance de 4,4 %. La tension est plus prononcée sur le Grand Marseille (4,1%) que sur le Pays d'Aix (5,5 %).
- Les mouvements sont restés très limités sur le trimestre. Quelques libérations ont été observées dans le centre-ville de Marseille et sur Euromed, tandis qu'aucune livraison n'a eu lieu aussi bien sur Marseille que sur le Pays d'Aix.
- Sur le Pays d'Aix, l'offre immédiate cumule 55 000 m<sup>2</sup>, polarisée sur le Pôle d'Activités (38 900 m<sup>2</sup>). L'offre neuve n'y totalise que 13 200 m<sup>2</sup> et est située sur quelques immeubles. A Marseille, l'offre se focalise sur Euromed (51 700 m<sup>2</sup>) et dans le centre (26 200 m<sup>2</sup>), tandis que l'offre neuve est dispersée sur quelques lots sur plusieurs secteurs, ne pouvant alors attester d'un secteur réellement offreur. Sur Euromed, seulement 3 800 m<sup>2</sup> de surfaces neuves sont disponibles, divisés sur plusieurs immeubles. Dans le secteur Nord, 5 400 m<sup>2</sup> de surfaces neuves restent vacants sur l'immeuble Azurea.
- La question d'une pénurie d'offre neuve continue de se poser sur le marché méditerranéen. Les prochaines livraisons n'interviendront qu'à partir de fin 2026 avec l'immeuble Crystallia (8 700 m<sup>2</sup>) dans le 10<sup>e</sup> arrondissement de Marseille. Il faudra attendre fin 2027 pour voir de 13 200 m<sup>2</sup> supplémentaires avec les immeubles Newdelec (4 000 m<sup>2</sup> au pied de la gare Saint-Charles) et Quanta (4 500 m<sup>2</sup> dans la Vallée de l'Huveaune). Sur le Pays d'Aix, la manque d'offre se fera de plus en plus ressentir car aucun programme n'est prévu sur les prochaines années.

### Loyers

- Les loyers sont stables. A Marseille, le *prime* sur des produits neufs s'établit à 305 € / m<sup>2</sup> / an sur Euromed (non-IGH) et dans le centre-ville. Pour les produits de seconde main, le *prime* se confirme à 280 € sur Euromed au vu des récentes transactions qui tangentent à ce niveau.
- Sur le Pays d'Aix, le *prime* se maintient à 350 € dans le centre-ville pour des produits neufs et à 250 € pour des produits de seconde main. Sur le Pôle d'Activités, le loyer *prime* peut atteindre 190 € dans le neuf et à 140 € pour des produits de seconde main.

FIGURE 2 : Évolution de l'offre disponible



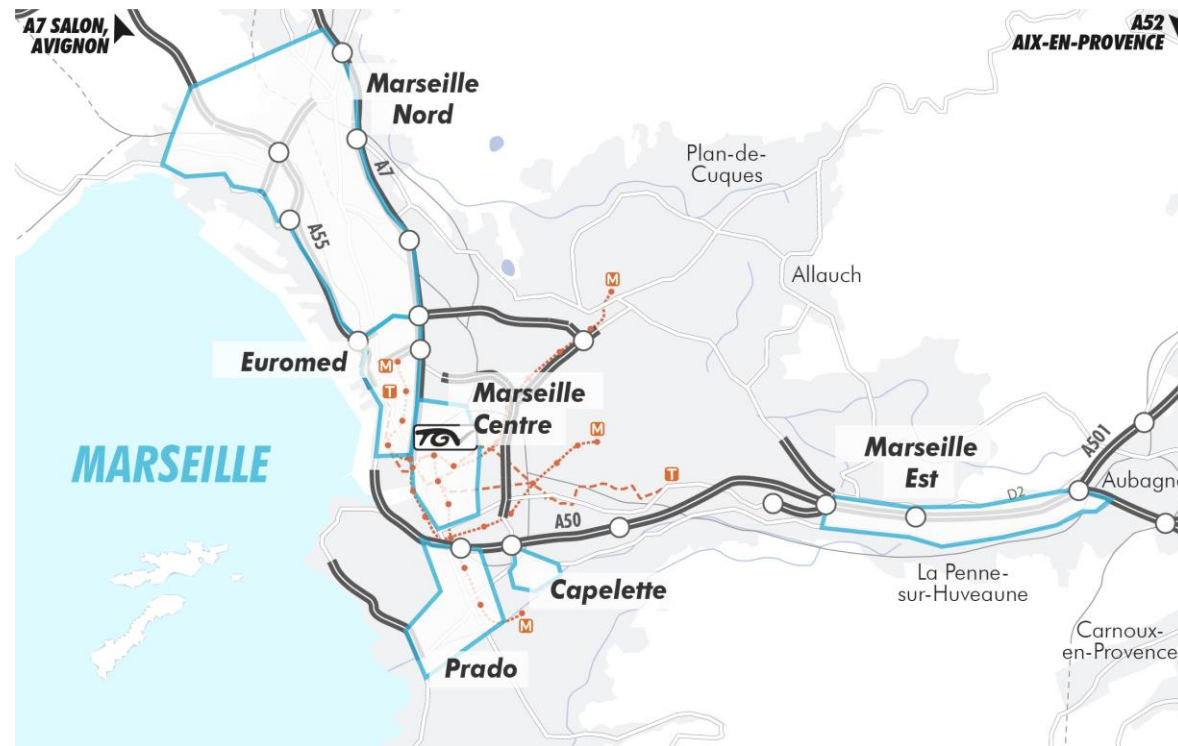
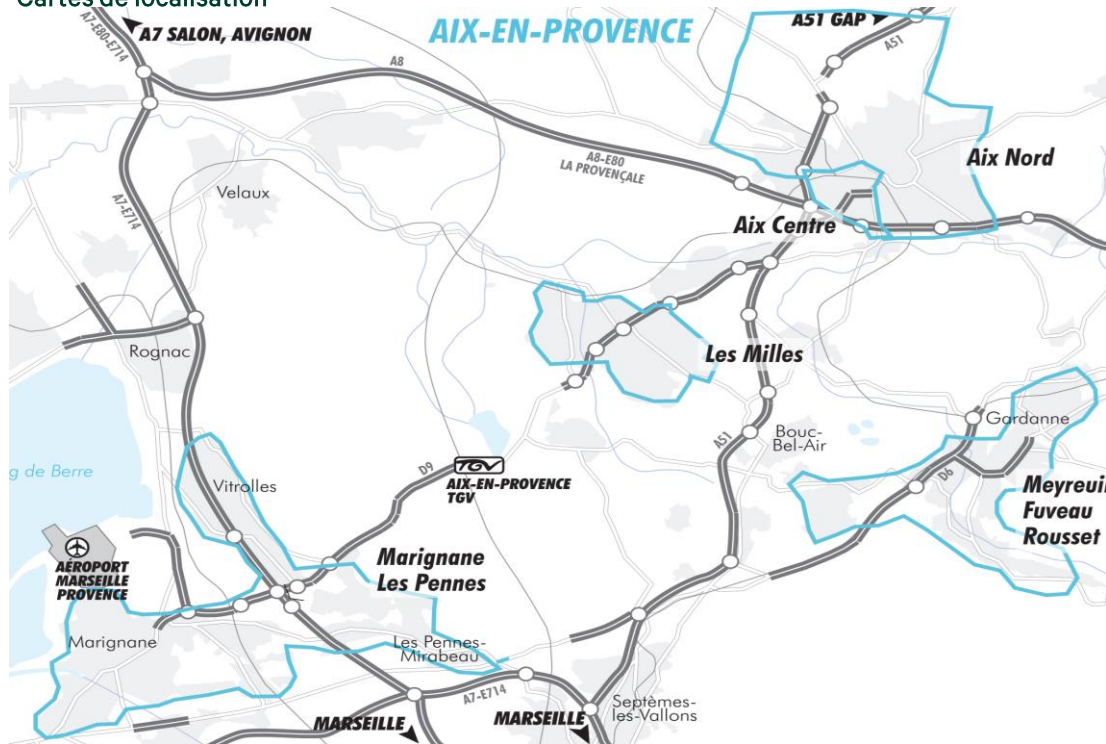
Source : CBRE Research, T3 2025

FIGURE 3 : Loyers *prime* par état des locaux par sous-marchés

Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Aix Centre	250	350
Pôle d'activités d'Aix	140	190
Vitrolles	120	160
Meyreuil Rousset	145	175
Euromed	280	320 (IGH*) / 305 (non-IGH)
Marseille Centre	220	305
Sud	305	250
Est	185	185
Nord	165	195
Vallée de l'Huveaune	175	240

\* IGH : Immeuble de Grande Hauteur / en € HT HC / m<sup>2</sup> / an  
 Source : CBRE Research, T3 2025

Cartes de localisation



Contacts

**Daniel TCHENIO**

Director - Marseille  
Tel. : +33 (0) 4 96 11 46 11  
daniel.tchenio@cbre.fr

**Catherine VALETTE**

Associate Director – Aix  
Tel. : +33 (0) 4 42 60 02 35  
catherine.valette@cbre.fr

**Stanislas LEBORGNE**

Executive Director – Regions  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 30 45  
stanislas.leborgne@cbre.fr

**Yves GOURDIN**

Head of Investment - Regions  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 16  
yves.gourdin@cbre.fr

**Lilian CHARLES**

Research Consultant  
Tel. : +33 (0) 1 53 64 22 60  
lilian.charles@cbre.fr

**Sabine ECHALIER**

Director Market Research  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04  
sabine.echalier@cbre.fr

**Pierre-Edouard BOUDOT**

Executive Director – Head of Research  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86  
pe.boudot@cbre.fr

© Copyright 2025. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.

